

Innsidere er en mangelvare



SAVNER FLERE:
BI-professor Øyvind Bøhren.
(Foto: Finansavisen)

BI-professor Øyvind Bøhren savner flere ledere på aksjonærlistene. Eiendomsledere tror ikke det ville bedret kursutviklingen.

Av Christian Høst
christian.host@finansavisen.no

Det spriker stort når man titter på aksjeholdningen til toppledelsen i de forskjellige eiendomsselskapene på Oslo Børs.

Mens sjefene i Veidekke eier 10 prosent og har investert én milliard kroner i arbeidsgiveren, sitter toppledelsen i Steen & Strøm uten en eneste aksje i eget selskap.

Ifølge BI-professor Øyvind Bøhren, med spesialfelt innen corporate governance, viser all forskning at innsideeierskap betyr mye for aksjeutviklingen i positiv forstand. Likevel er det

altfor få innsidere på Oslo Børs.

— Innsideeierskap er en mangelvare på Oslo Børs sammenlignet med andre land. Det er synd for selskapene, for det gir en høy effekt om det er til stede. Få innsidere er et dår-

lig signal å sende til markedet.

Samtidig advarer Bøhren mot de negative sidene med innsideeierskap.

— Innsidere er ikke utbetings bra. Eier de for stor del av selskapet får man minoritetsproblemer der den store eieren forsyner seg av godene på bekostning av småaksjonærene. **Forskning viser at innsideeierskap opp mot**

50 prosent er godt for selskapet, men eier man mer enn det peker pilene nedover, sier Bøhren.

Ingen konflikter

I Steen & Strøm har ingen i ledelsen aksjer hos sin arbeidsgiver. Det kan ifølge BI-professoren by på problemer mellom styret og toppledelsen, som kanskje ikke hadde oppstått om ledelsen også var eiere.

— **Det ledelsen mener er best for selskapet stemmer ikke alltid overens med hva eieren ønsker. Dermed kan det oppstå konflikter, sier Bøhren.**

En slik konflikt har aldri oppstått i Steen & Strøm ifølge adm. direktør Olav Line.

— Vi har aldri hatt slike problemer. Steen & Strøm har fire store aksjonærer som eier 90 prosent av selskapet og de er alle enige om hvilken vei selskapet skal gå, sier Line.

Toppledelsen jobber etter et

incentivprogram der lederne belønnes med bonus i forhold til verdistigning eksklusiv yield (direkteavkastningskravet).

At Line selv ikke er inne på eiersiden, ødelegger ikke nattevovnen hans.

— Jeg er ikke bekymret for at ingen i toppledelsen er eiere. Det hadde vært mer bekymringsfullt om vi kjøpte og solgte aksjer etter behov for privat sparing. Det ville trolig sendt feil signaler til markedet. Jeg tror heller ikke at aksjekursen ville vært høyere om vi hadde eid aksjer i selskapet, sier Line.

— Positive effekter

Toppledelsen i Norwegian Property er også tynt besatt på selskapets aksjonærliste. De fem direktørene eier i underkant av én promille av selskapet. Adm. direktør Petter Jansen mener selskapet hadde vært tjent med at flere i ledelsen var større eiere.

— Ansatte på eiersiden bygger verdier og skaper positive effekter. At flere i vår toppledelse ikke er tyngre inne på eiersiden har imidlertid med livssituasjon og privatlivets økonomi å gjøre, sier Jansen.

Siden børsnoteringen i november i fjor har Norwegian Property-aksjen steget med 55 prosent. Den oppgangen tror ikke Jansen ville vært større om ledelsen hadde eid flere aksjer.

— Jeg er ikke umiddelbart sikker på at kursen hadde vært høyere. Vi hadde 70 prosent norske og 30 prosent utenlandske aksjonærer da vi gikk på børs. Etter det har vi opplevd enorm interesse fra utlandet, situasjonen er snudd på hodet og aksjekursen har steget. Jeg tror ikke omstendighetene hadde vært annerledes om vi i ledelsen hadde eid flere aksjer, sier Jansen.

Suksessfaktor

I Veidekke eier ledelsen cirka 10 prosent av selskapet. De har over én milliard kroner investert i selskapet. Inkluderer man alle de ansatte som eier aksjer stiger tallet til 15 prosent.

To ganger i året får de ansatte i Veidekke tilbud om å kjøpe gunstig prisede aksjer i selskapet. På våren går dette kun til lederne, mens alle ansatte kan handle på høsten. BI-professor Bøhren går langt i å rose selskapets strategi.

— Veidekke-modellen fungerer bra. Man unngår problemet med at kun toppledelsen får kjøpe aksjer, og dermed bidrar alle i selskapet til utviklingen.

Veidekke-sjef Terje Venold sier seg selvfølgelig helt enig og mener modellen har vært en av årsakene til de sterke resultatene.

— Ser vi på Veidekke-aksjen

Jeg tror ikke aksjekursen ville vært høyere om vi hadde eid aksjer i selskapet.

Steen & Strøm-sjef Olav Line

Aksjer i ledelsen

(Ant. aksjer)	Konsernsjef	Ledelsen tot.	Pers. i ledelsen	And. selsk.	Leder-kr. invest.
Olaf Thon Eiendomss.	0	0	3	0,00 %	0
Norgani Hotels	10 000	33 000	3	0,08 %	2 541 000
Faktor Eiendom	7 582 759	15 182 118	8	21,97 %	470 645 658
Veidekke	328 416	14 350 070	9	10,0 %	1 004 504 900
Norwegian Property	75 000	85 400	5	0,08 %	7 472 500
Steen & Strøm	0	0	9	0,00 %	0
NEAS	95 000	240 000	10	3,08 %	7 920 000
AF Gruppen	16 455	262 768	4	1,91 %	31 663 544
Block Watne Gruppen	23 560 000	23 611 000	12	39,68 %	1 088 467 100

SOGN ARENA – ferdig 1. kvartal 2008

Inntil 12.000 m²

Frittstående signalbygg ved Forskningsparken

Dynamisk og spennende arkitektur

Sentral beliggenhet

Sjelden profileringsmulighet



Ole Christian Iversen
Mobil: +47 920 46 033
E-post: oci@akershus-eiendom.no

Håkon Tanberg
Mobil: +47 901 02 808
E-post: ht@akershus-eiendom.no

Børkel O. Steen

Akershus Eiendom A.s





LITEN AKSJONÆR:
Norwegian Property-sjef Petter Jansen. (Foto: Finansavisen)

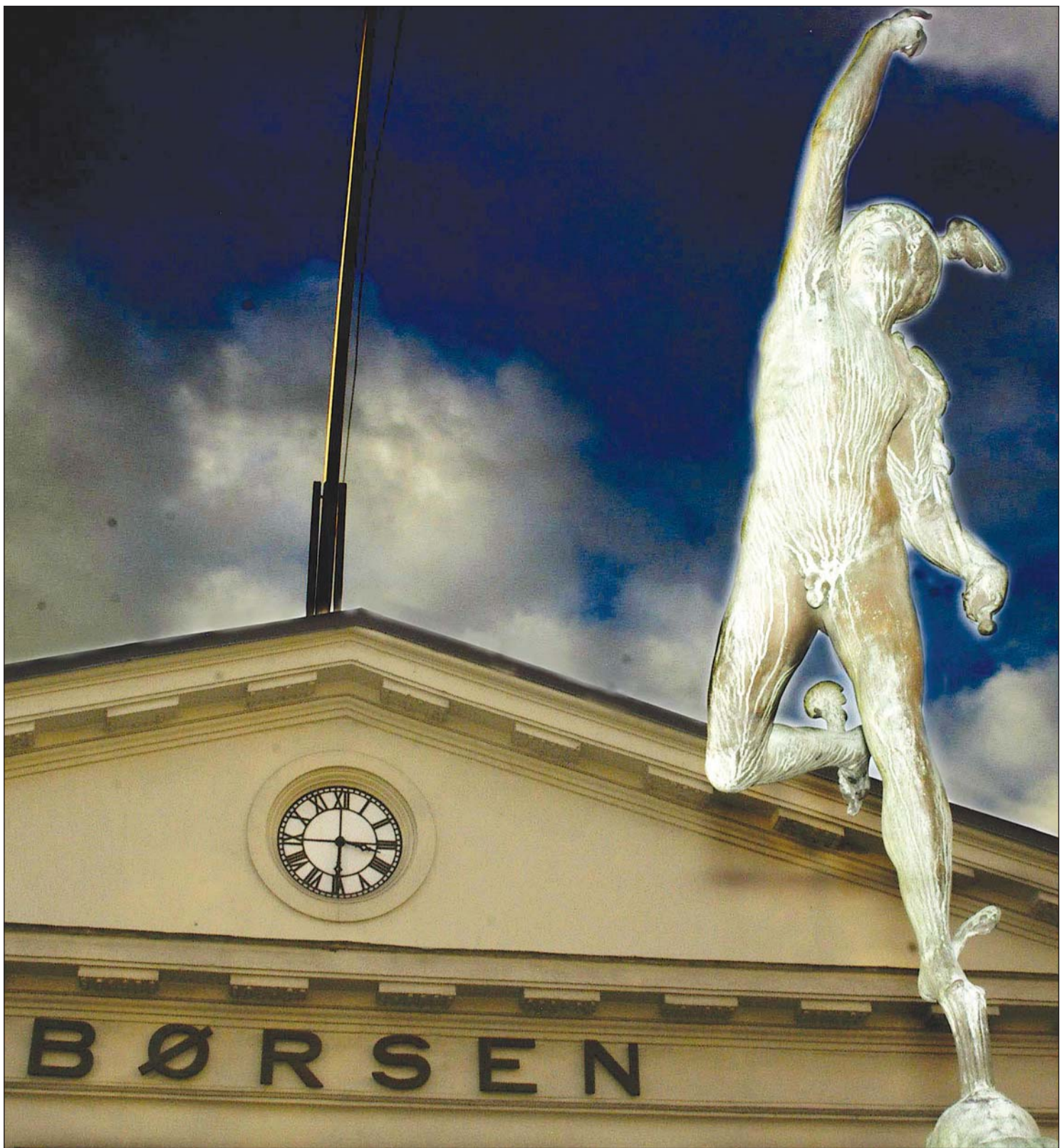


NULL AKSJER: Steen & Strøm-sjef Olav Line. (Foto: Finansavisen)

siden børsnotering har vi en gjennomsnittlig avkastning på 20 prosent i året. Det er det bare Orkla som har gjort bedre enn oss i Norge. Denne modellen skaper stabilitet, fokuserer på verdier, sørger for at medarbeiderne passer på bedriften og er en av selskapets viktigste suksessfaktorer, sier Venold.

I dag eier 2.260 av 6.350 ansatte i Veidekke aksjer i eget selskap. Målet er at minst 50 prosent av de ansatte også er eiere.

BETYR MYE: Flere insidere ville trolig sendt Oslo Børsindeksen enda høyere. (Foto: Finansavisen)



- Svært sentralt beliggende eiendom over 6 etg. Umiddelbar nærhet til Bogstadveien, Colosseum og Frognerparken.
- Lokalene tilbys som åpne areal og tilpasses leietakers behov for inndeling og bruk.
- God adkomst for kjørende og god tilgang på offentlig kommunikasjon i nærheten.
- Kantineordning, egen betjent resepsjon, dusj og garderobefasiliteter osv.
- Parkering i kjeller.

Ledig areal:

1. etasje: 339 m2
1. etasje: 729 m2 og 829 m2 (kan leies enkeltvis eller samlet)
2. etasje: 729 m2
4. etasje: 503 m2

FURUHOLMEN GÅRDEN

Brødthol Nansens vei 17-19

Utleie ved:

Akershus Eiendom A.s. 

Megler: Astri Varmo Andresen

Mobil: 909 58 891

E-post: ava@akershus-eiendom.no